INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA
Zona Metropolitana de la CDMX / 3ER TRIMESTRE 2017

RESUMEN DE MERCADO GLOBAL (2T2017 VS 3T2017)

U. Vendidas
18.3%

Stock actual
4.5%

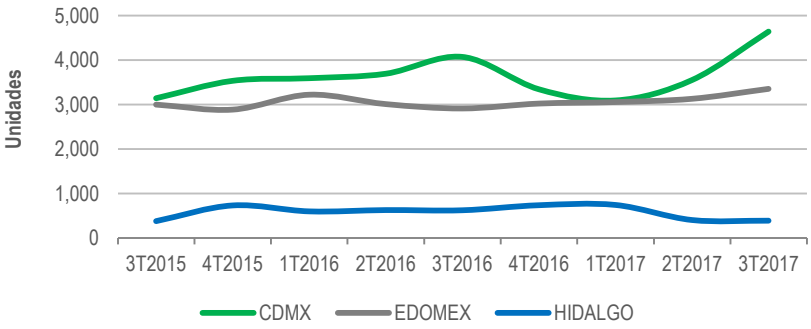
El número de **proyectos en venta creció un 17.9%**

U. Ingresadas
27.4%

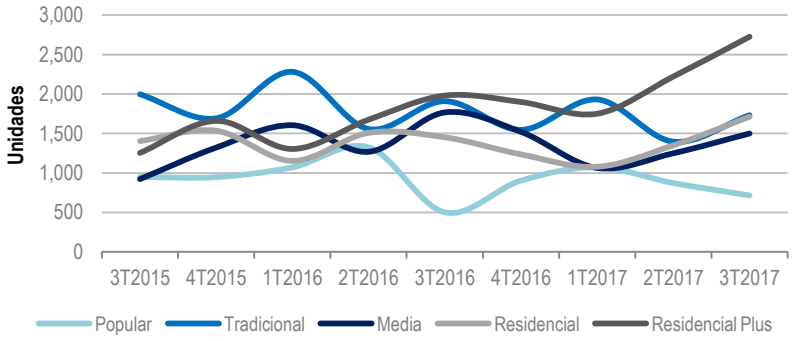
Proyectos Vendidos
-18.8%

Precio/m^2
6.6%

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE UNIDADES VENDIDAS



Al 3T2017 se vendieron ***8,382 unidades***, donde el **55%** corresponde a la ***CDMX*** y el otro **45%** a los municipios conurbados del **Edo. De Méx**. e **Hidalgo**.



El comportamiento de las ventas del trimestre actual, respecto del 2T2017, fue positivo para los segmentos **Tradicional con el 24.1%, *Medio con el 20.1%, Residencial con 26.9% y Residencial Plus del 22.7%, que representan un total de 7,668 ventas.***

La variación general trimestral fue de 18.3% entre el 2T17 y 3T17

ÍNDICES SOCIO DEMOGRÁFICOS

Habitantes
16,083,553

Hogares
4,512,782

Habitantes por hogar
3.6

NSE Predominante
D+

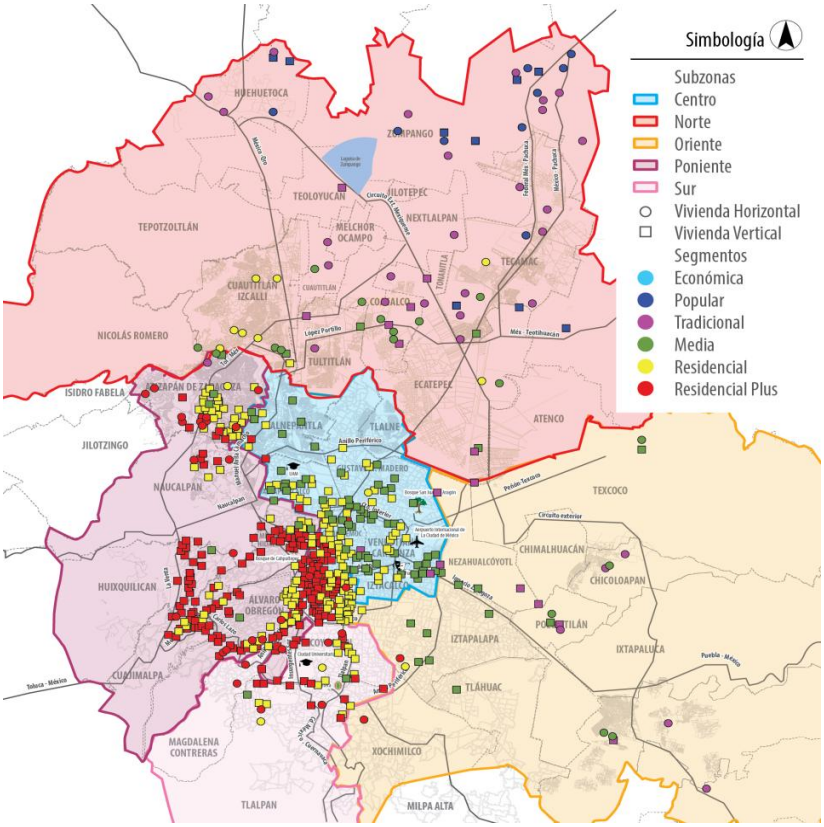
Tasa de desempleo
4.2%

PIB Estatal
(Méx y CDMX)
$3,543,190 mdp

PIB Per Cápita
(Prom. Méx y CDMX)
$167,659

Tenencia de la vivienda
62.0% Propia
21.1% Alquilada

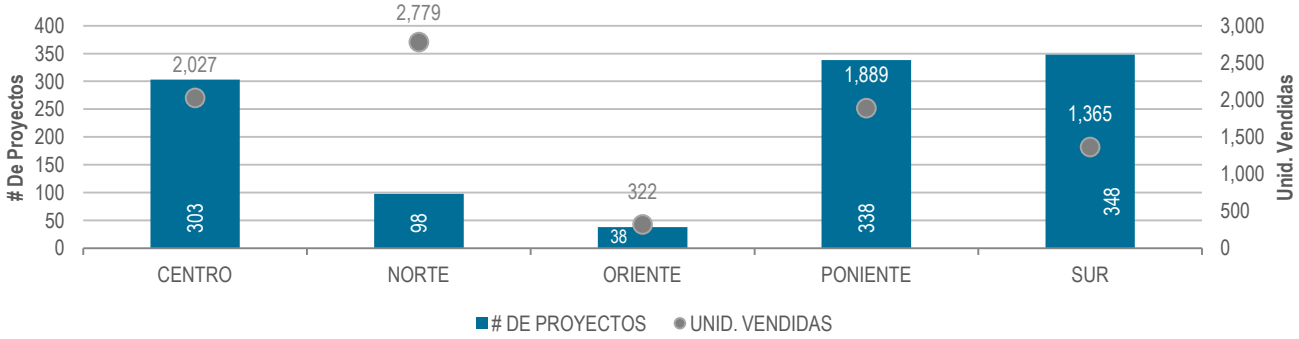
COMPORTAMIENTO POR ZONAS



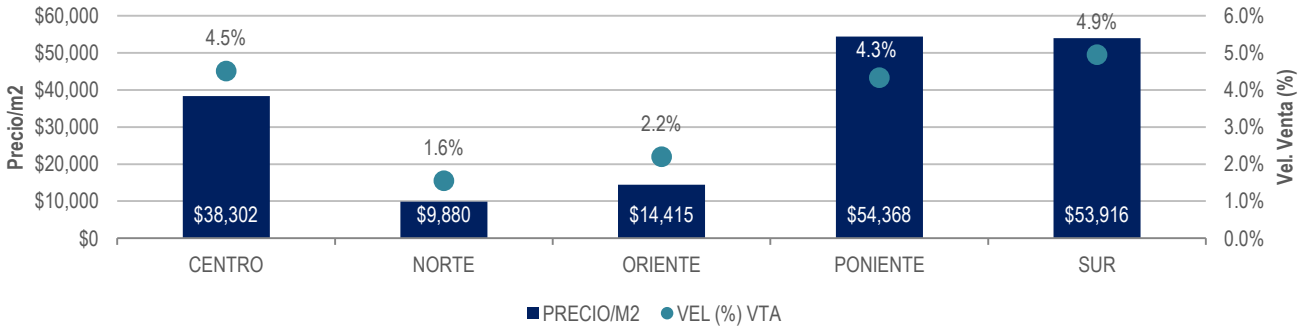
La mayor concentración de ***proyectos*** se presenta en las zonas ***Poniente (Álvaro Obregón, Cuajimalpa, Miguel Hidalgo, Atizapán, Huixquilucan y Naucalpan) y Sur (Benito Juárez, Coyoacán, Magdalena Contreras y Tlalpan) con el 61% del total de desarrollos activos*** al 3T2017.

En volumen de ventas la ***Zona Norte (Coacalco, Cuautitlán, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán, Acolman y Zumpango)*** participa con el ***33%, con 2,779 unidades vendidas al 3T2017,*** siendo también la zona que concentra el mayor stock, enfocándose principalmente en los segmentos bajos.

PROYECTOS Y UNIDADES VENDIDAS – 3T2017



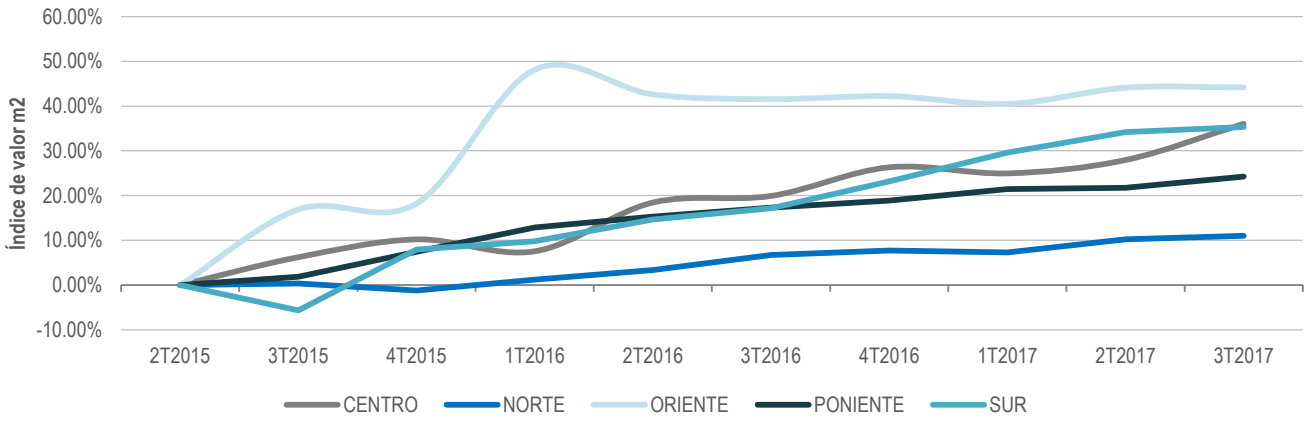
PRECIO/M² Y VELOCIDAD DE VENTA (%) – 3T2017



VALORES

Con respecto al 2T2017 se observa un ***incremento general del 6.0% en los valores promedio de venta y 6.6% en el valor por m²***, mientras el tamaño promedio de las unidades se mantuvo con una ***superficie promedio de 81.6 m²*** *al cierre del 3T2017.*

ÍNDICE DE VALOR M² (BASE 2T2015) POR SUBZONAS



STOCK ACTUAL

Vivienda Vertical	Anual	Trimestral
UNIDADES	24,279	27,122
VARIACIÓN	11.7%	10.0%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal	Anual	Trimestral
UNIDADES	26,049	26,303
VARIACIÓN	1.0%	-0.6%
COMPORTAMIENTO	↑	↓

PRECIO DE VENTA PROMEDIO

Vivienda Vertical	Anual	Trimestral
VALORES	$3,594,368	$4,021,449
VARIACIÓN	11.9%	4.1%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal	Anual	Trimestral
VALORES	$792,506	$901,253
VARIACIÓN	13.7%	2.6%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

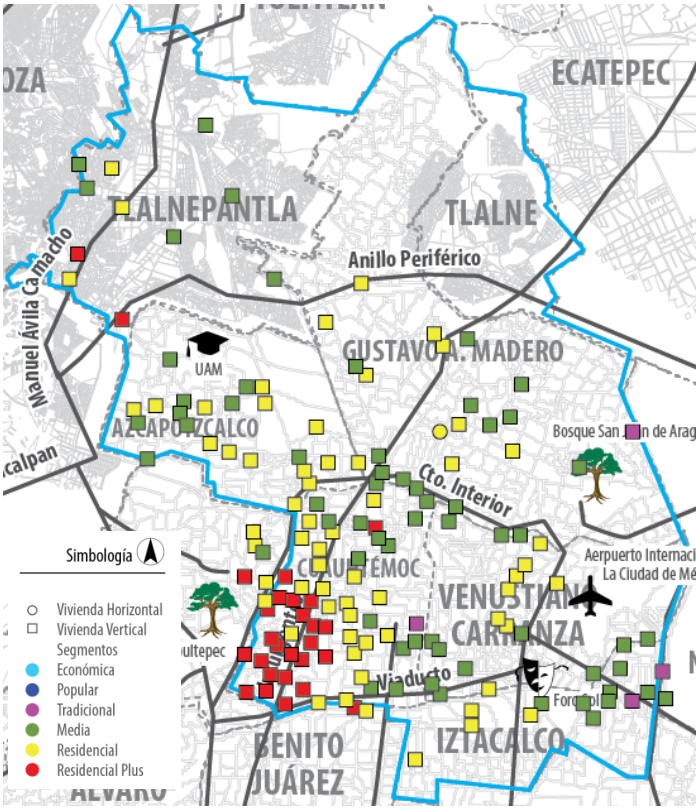
PRECIO/M² PROMEDIO

Vivienda Vertical	Anual	Trimestral
VALORES	$33,846	$38,728
VARIACIÓN	14.4%	5.5%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

Vivienda Horizontal	Anual	Trimestral
VALORES	$10,156	$10,851
VARIACIÓN	6.9%	1.5%
COMPORTAMIENTO	↑	↑

SUB ZONA CENTRO

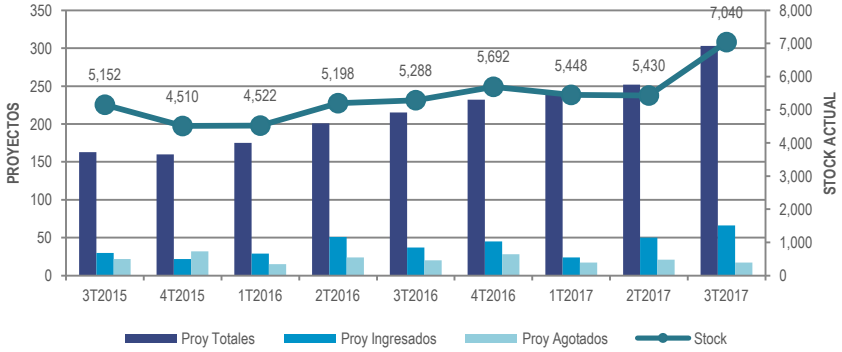
La sub zona Centro contempla las delegaciones Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco y Venustiano Carranza; así como el municipio de Tlalnepantla.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA CENTRO

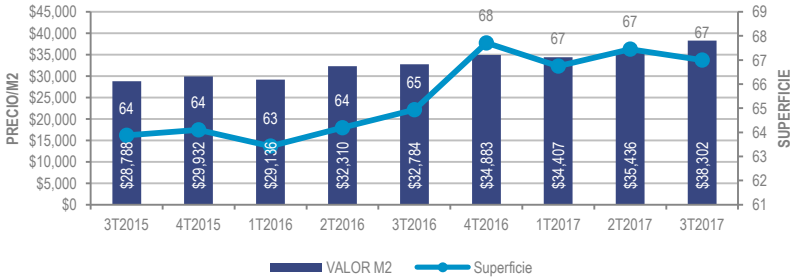
	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	1T217	2T2017	3T2017
VENTAS	979	1,295	1,525	1,443	1,603	1,319	1,328	1,452	2,027
STOCK	5,152	4,510	4,522	5,198	5,288	5,692	5,448	5,430	7,040
UNIDADES INGRESADAS	1,911	1,414	1,687	2,456	2,066	1,814	1,440	1,686	3,597
PROYECTOS	163	160	175	201	215	232	239	252	303
MESES DE INVENTARIO	11.76	10.17	8.08	8.37	8.09	8.72	7.65	8.20	8.71
VELOCIDAD DE VENTAS	3.82%	3.84%	4.63%	4.66%	4.64%	4.56%	4.86%	4.46%	4.51%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 7,040 unidades disponibles y 303 proyectos activos en la zona, es decir 20% mas proyectos que el 2T17.

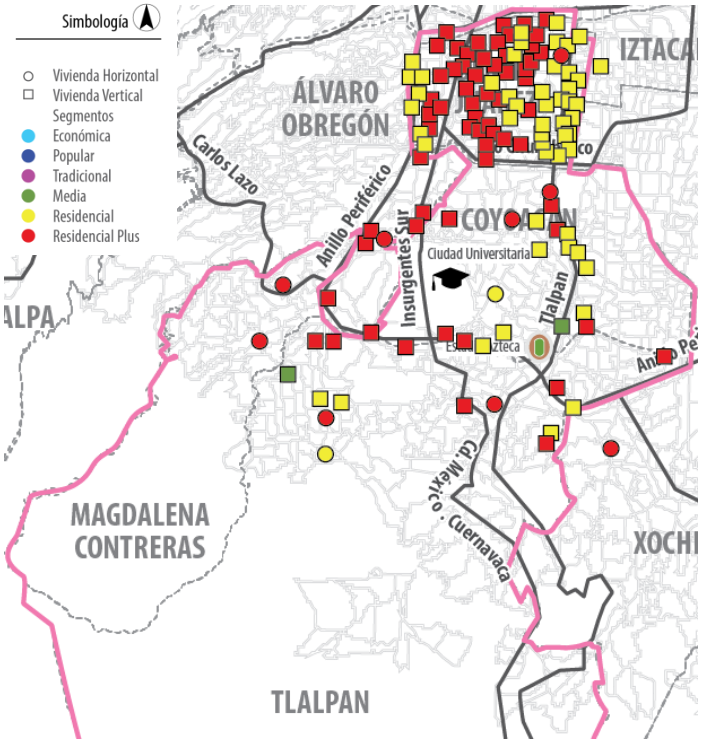
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio actual es de $38,302 es decir, 16.8% mayor que el 3T2016 y 8.1% mayor con respecto al 2T2017.

SUB ZONA SUR

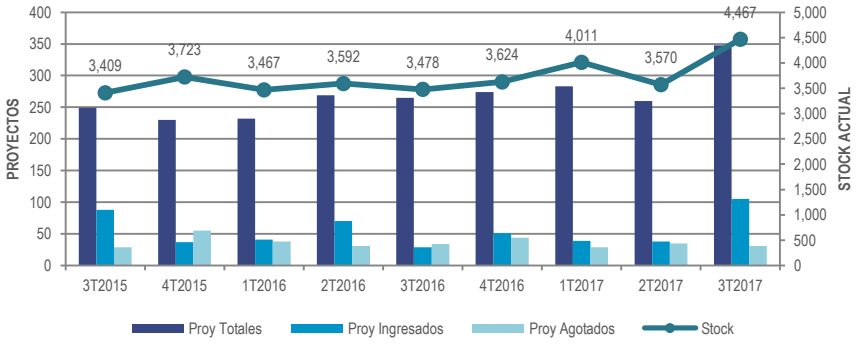
La sub zona Sur contempla las delegaciones Benito Juárez, Coyoacán, Tlalpan y Magdalena Contreras.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA SUR

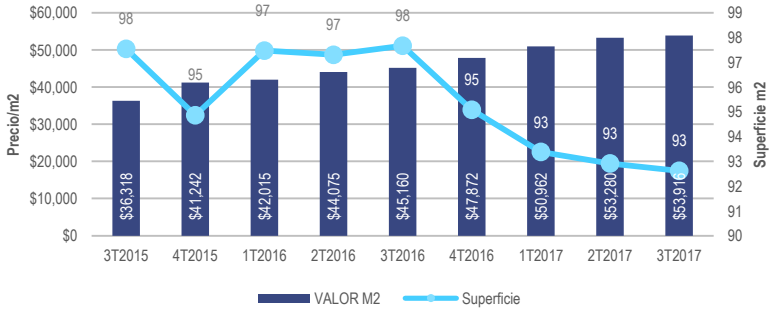
	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017
VENTAS	1,065	1,105	1,090	1,121	1,012	1,024	783	982	1,365
STOCK	3,409	3,723	3,467	3,592	3,478	3,624	4,011	3,570	4,467
UNIDADES INGRESADAS	1,920	1,890	920	1,682	734	1,368	1,888	734	2,090
PROYECTOS	249	230	232	269	265	274	283	260	348
MESES DE INVENTARIO	7.81	8.12	7.57	7.07	7.43	7.63	7.39	7.76	7.16
VELOCIDAD DE VENTAS	5.26%	5.03%	4.99%	5.15%	4.71%	4.59%	4.99%	4.38%	4.95%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el trimestre actual se **registran 4,467 unidades disponibles y 348 proyectos activos**, lo que representa un aumento del 33.8%, respecto del 2T2017.

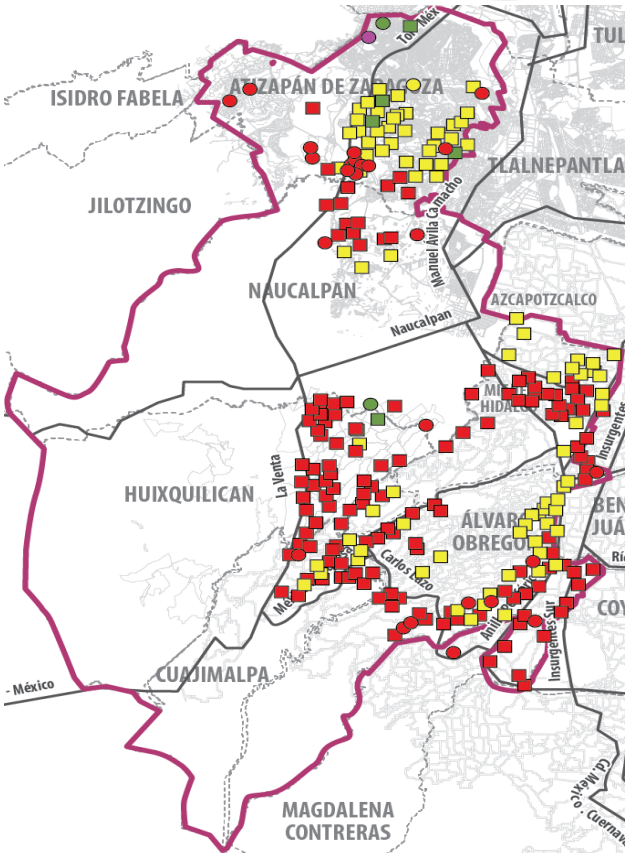
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² actual en la zona es de $53,916, históricamente el precio/m² promedio de la zona ha aumentado un 19.4% anual y un 1.2% trimestral.

SUB ZONA PONIENTE

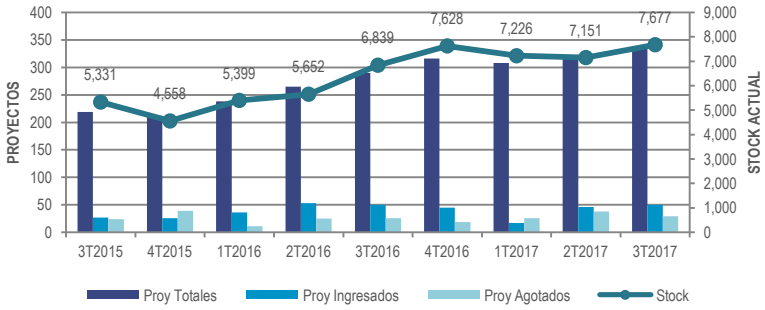
La sub zona Poniente contempla las delegaciones Álvaro Obregón, Cuajimalpa y Miguel Hidalgo; así como los municipios de Atizapán, Huixquilucan y Naucalpan.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA PONIENTE

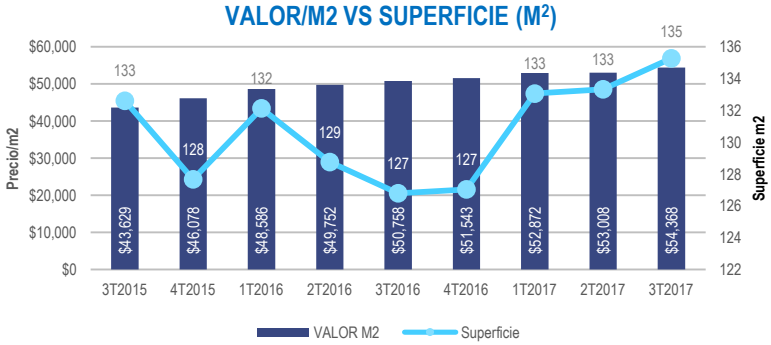
	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017
VENTAS	1,260	1,514	921	1,335	1,726	1,388	1,353	1,731	1,889
STOCK	5,331	4,558	5,399	5,652	6,839	7,628	7,226	7,151	7,677
UNIDADES INGRESADAS	1,487	1,598	1,576	2,107	3,205	2,386	1,055	1,949	2,617
PROYECTOS	219	212	238	265	290	316	308	319	338
MESES DE INVENTARIO	7.96	7.42	8.26	8.88	6.63	9.02	9.58	8.79	8.4
VELOCIDAD DE VENTAS	4.61%	4.47%	4.49%	4.02%	5.56%	4.19%	3.79%	3.97%	4.33%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran **7,677 unidades disponibles y 338 proyectos**, lo que representa un aumento del 6.0%, respecto al 2T2017.

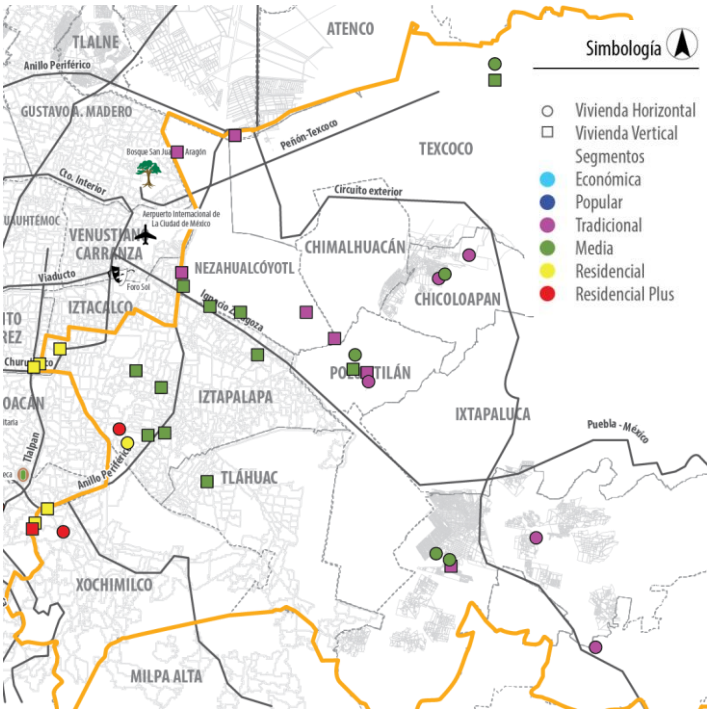
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio ha presentado incrementos de 7.1% anual y de 2.6% trimestral, **el precio actual es de $54,368/m²**.

SUB ZONA ORIENTE

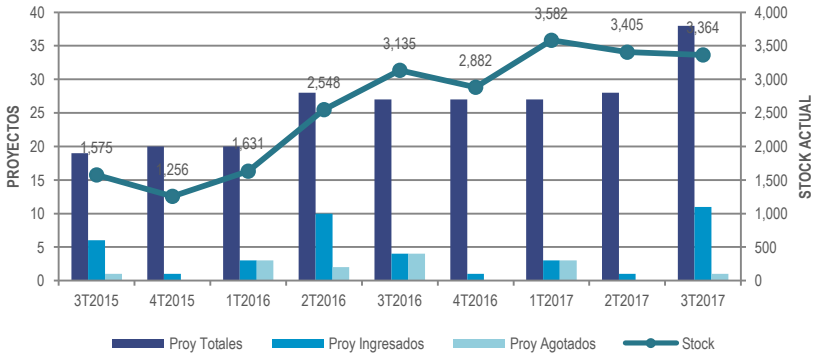
La sub zona Oriente contempla las delegaciones Iztapalapa, Tláhuac y Xochimilco; así como los municipios de Chalco, Chicoloapan, La Paz, Texcoco y Tlalmanalco.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA ORIENTE

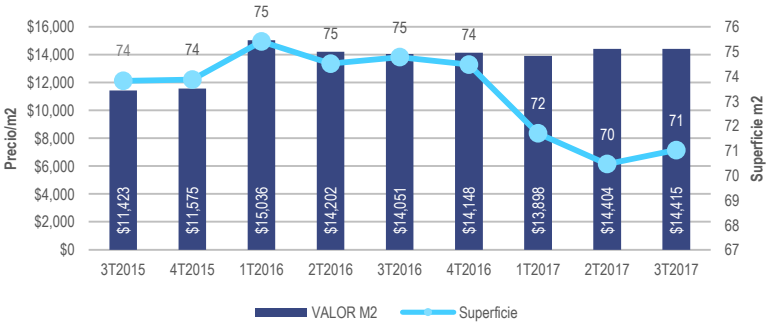
	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017
VENTAS	850	334	730	289	426	339	255	388	322
STOCK	1,575	1,256	1,631	2,548	3,135	2,882	3,582	3,405	3,364
UNIDADES INGRESADAS	714	20	1,036	1,332	991	60	940	300	185
PROYECTOS	19	20	20	28	27	27	27	28	38
MESES DE INVENTARIO	7.43	6.59	10.15	19.63	23.71	22.78	30.99	26.26	26.51
VELOCIDAD DE VENTAS	3.45%	3.09%	5.53%	3.17%	2.75%	2.60%	2.11%	2.24%	2.20%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



En el actual trimestre se registran 3,364 unidades disponibles, 38 proyectos y el ingreso de 185 unidades.

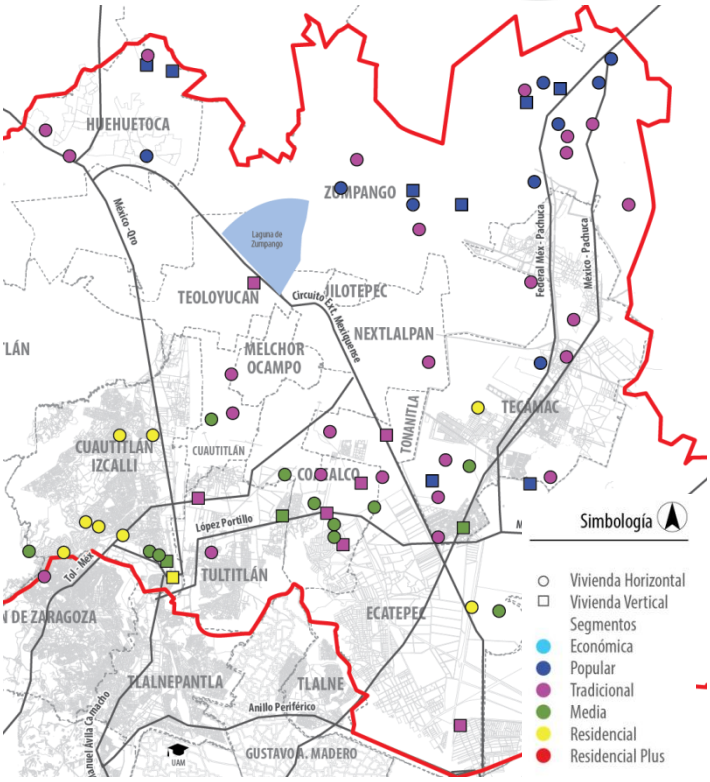
VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



Los valores por m² han presentado un aumento del 2.6% anual y 0.1% trimestral, quedando en este 3T17 en $14,415/m².

SUB ZONA NORTE

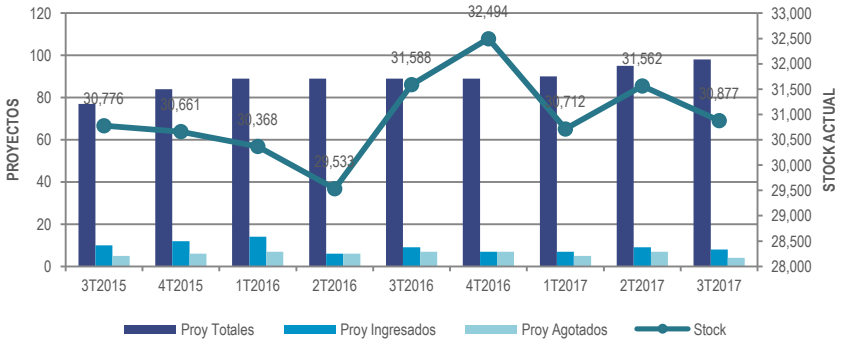
La sub zona Norte contempla los municipios de Acolman, Coacalco, Cuautitlán, Cuautitlán Izcalli, Ecatepec, Huehuetoca, Nextlalpan, Nicolás Romero, Tecámac, Teoloyucan, Tizayuca, Tonanitla, Tultepec, Tultitlán y Zumpango.



CUADRO RESUMEN DE SUB ZONA NORTE

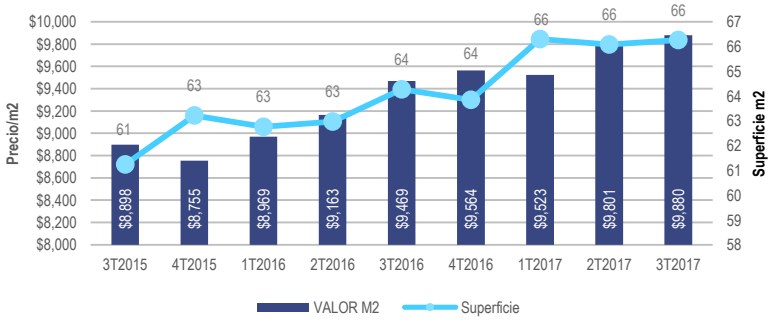
	3T2015	4T2015	1T2016	2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	3T2017
VENTAS	2,367	2,903	3,145	3,142	2,839	3,031	3,171	2,532	2,779
STOCK	30,776	30,661	30,368	29,533	31,588	32,494	30,712	31,562	30,877
UNIDADES INGRESADAS	8,126	3,055	14,733	1,984	5,980	3,452	2,909	2,656	841
PROYECTOS	77	84	89	89	89	89	90	95	98
MESES DE INVENTARIO	24.05	26.87	24.86	25.59	27.16	31.96	29.79	34.02	31.83
VELOCIDAD DE VENTAS	2.09%	1.94%	1.81%	1.76%	1.86%	1.59%	1.63%	1.49%	1.55%

PROYECTOS VS STOCK ACTUAL



Se reporta un stock disponible de 30,877 unidades, en un total de 98 proyectos. En el actual trimestre se ingresaron 841 unidades.

VALOR/M2 VS SUPERFICIE (M²)



El precio por m² promedio registró un aumento trimestral del 0.8% y del 4.3% anual, **quedando actualmente en $9,880/m²**, siendo el más bajo de las zonas analizadas.

tinsa research

tinsa

4 years 2014-2017 | EUROMONEY MARKET LEADER REAL ESTATE 2017

info@tinsamexico.mx

TINSA MÉXICO

Paseo de la Reforma 373, Piso 19, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500

México D.F. Tels.: 5080 9090 y 0180022 TINSA (84672)

www.tinsamexico.mx

La información contenida en este reporte, es ampliamente confiable ya que está basada en el trabajo en campo realizado por el equipo profesional de TINSA trimestralmente. Dicha información está diseñada para el uso de clientes, futuros clientes y profesionales, no puede ser difundida o duplicada sin previa autorización de TINSA.